

Département des Landes

Programme d'actions Année 2018

Approuvé par la Commission Locale

d'Amélioration de l'Habitat le 28 mars 2018

Validé par le délégué adjoint de l'Anah

le 6 avril 2018

L'entrée en vigueur des règles et conditions particulières est fixée à la date de parution au recueil des actes administratifs

SOMMAIRE

1 – PREAMBULE	4
2 – LE CONTEXTE DEPARTEMENTAL	5 à 8
2.1 – La démographie	
2.2 – Les revenus des ménages	
2.3 – La situation économique	
2.4 – Le logement	
Le parc privé potentiellement indigne – Les copropriétés fragiles – Le parc éligible au programme à « Habiter Mieux »	
2.5 – Les enjeux et les objectifs du territoire	
3 – LA DELEGATION LOCALE DE L’ANAH	9
3.1 – La Commission Locale d’Amélioration de l’Habitat du département des Landes	
3.2 – Délégations de signature	
3.3 – Contacts	
4 – BILAN	10 à 16
4.1 – Bilan général	
4.2 – Le bilan du programme « Habiter Mieux »	
4.3 – Opérations animées	
4.4 – Conventonnement	
4.5 – Contrôles	
4.6 – Communication	
4.7 - Actions en faveur de la lutte contre l’habitat indigne	

5 – OBJECTIFS 2018 (DOTATIONS ET OBJECTIFS)	17 à 18
6 – PRIORITES D’INTERVENTION	19 à 25
6.1 – Généralités	
6.2 – La lutte contre l’habitat indigne et très dégradé	
6.3 – La prévention et le redressement des copropriétés en difficulté	
6.4 – La lutte contre le réchauffement climatique : le plan climat	
6.5 – L’adaptation des logements pour le maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap	
6.6 – Autres travaux	
6.7 – Le développement d’un parc à vocation sociale	
7 – MODULATION DES ZONES	26 à 27
7.1 – Définition des zones	
7.2 – Loyers plafonds	
8 – LES PROGRAMMES EN COURS A VENIR	28
9 – LE PLAN ANNUEL DE CONTROLE	28
10 – LA COMMUNICATION	29
ANNEXES	30 à 34
Annexe 1 – Tableau de synthèse des aides de l’Anah dans le département des Landes (PB et PO)	
Annexe 2 – Le zonage	
Annexe 3 – Définition des surfaces	

1 – PREAMBULE

Le présent programme d'actions s'inscrit dans le cadre du chapitre 1 de l'article A de la version du Règlement général de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) du 16 août 2014.

Il est établi par le délégué de l'Agence dans le département, après consultation de la commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH).

Il fixe les priorités pour le territoire pour l'année 2018. Il est le document de référence sur lequel sont basées localement les décisions d'octroi ou de rejet des aides de l'Anah pour l'amélioration de l'habitat privé. Il définit les principes d'action dans le cadre du contexte local.

Ce programme annuel s'applique sur tout le territoire du département des Landes.

2 – CONTEXTE DEPARTEMENTAL

Ce document rappelle les caractéristiques majeures de la population des Landes et de son parc de logements privés.

2.1 – La démographie

Au 1^{er} janvier 2018, les Landes comptent 403 234 habitants et représentent 6.8% de la population de la région « Nouvelle-Aquitaine ». Sur la période 2009-2015, la population a augmenté à un rythme annuel moyen de + 0.9%. Ce taux, hors département de la Gironde, est le plus élevé des départements de la région (au niveau régional, ce taux d'accroissement a été de + 0.5% alors que celui de la France métropolitaine a été de + 0.6%).

L'accroissement démographique concerne surtout les intercommunalités de Maremne Adour Côte-Sud, des Grands Lacs et du Seignanx (supérieur à + 1.5%). Sur les intercommunalités de Côte Landes Nature, du Pays d'Orthe et Arrigans, Terres de Chalosse et Pays Tarusate, le taux d'accroissement se situe entre 1 et 1.5% alors que sur celles du Grand Dax et de Mont-de-Marsan Agglomération, elle a été de 0.75 à 1%. L'accroissement de la population n'est dû qu'au solde migratoire, le solde naturel étant presque toujours déficitaire. Ce phénomène fait des Landes l'un des départements les plus attractifs de France.

La population âgée de moins de 30 ans reste légèrement supérieure à celle des plus de 60 ans : 30.6% contre 29.9%, les plus de 75 ans représente 11.4% de la population départementale.

2.2 – Les revenus des ménages

Le nombre de ménages fiscaux pour l'année 2014 s'élève à 176 392. La médiane du revenu disponible par unité de consommation est de 20 148 €.

Dans les Landes, la part des ménages imposés en 2012, de 62,7 %, est légèrement supérieure à la moyenne régionale. Les 10 % de ménages les plus modestes disposent d'un niveau de revenu plus élevé que celui de leurs homologues des autres départements de la région. Ils ont moins de 11 388 euros annuels par unité de consommation pour vivre.

La pauvreté touche moins de personnes dans les Landes qu'en moyenne dans la région. Plus souvent exposées, les quelques 14 000 familles monoparentales représentent 12,2 % des familles landaises, 1 point de moins que dans la grande région. Les Landes affichent aussi, en 2012, le plus faible taux de pauvreté de Nouvelle Aquitaine (11,5 %) avec les Pyrénées-Atlantiques. En particulier, les moins de 30 ans et les 60-74 ans ont les taux les plus bas de la région, respectivement 18,3 % et 6,9 %. La part des bénéficiaires du RSA (allocataires, conjoints et personnes à charges), de 5 % de la population départementale en 2014, est la moins élevée derrière la Corrèze. De même, 4,8 % de la population bénéficie de la CMU en 2013, un des plus faibles taux de la région (source INSEE 2016)

2.3 – La situation économique

Le taux de chômage de la population active est passé de 11% en 2009 à 13.5% en 2014, équivalent au niveau régional (12,2%).

En 2014, la population active dans le département des Landes s'établissait à 180 833 (sur ces 180 833, 156 855 occupaient un emploi). Les agriculteurs représentaient 3.1% de la population active, les artisans-commerçants et chefs d'entreprise 9%, les cadres et professions intellectuelles supérieures 9.7%, les professions intermédiaires 23.6%, les employés 29.7% et les ouvriers 24.8%.

2.4 – Le logement

Selon les données de l'INSEE (données 2014), le département des Landes comptait 245 317 logements. Entre 2009 et 2014, le parc a augmenté de 17 121 unités.

Composition du parc de logements en 2014 :

- résidences principales : 178 422 soit 72,7% du parc,
- résidences secondaires : 50 484 soit 20,6% du parc,
- logements vacants : 16 411 soit 6,7% du parc.

Statut d'occupation des résidences principales en 2013 :

- 65,3% de propriétaires occupants
- 32.1% de locataires du parc privé
- 2,5% logés à titre gratuit ou autres statuts

En 2014, les maisons représentent 72,9% des logements alors que le taux des appartements est de 26.5%.

Les 172 733 résidences principales (données 2014), selon la période d'achèvement, est la suivante :

- avant 1945 : 19.7%
- entre 1946 à 1990 : 45.9%
- de 1991 à 2011 : 34.4%

Les données confort des 178 422 résidences principales (données 2014) présentent les caractéristiques suivantes :

- 98.3% des résidences principales disposent d'une salle de bains avec baignoire ou douche.
- 32.5% bénéficient d'un chauffage central et 38.4% d'un chauffage individuel « tout électrique ».

Le parc public social comptait 12 963 logements au 1^{er} janvier 2017 dont l'essentiel se situe dans les agglomérations de Dax et de Mont-de-Marsan ainsi que sur les intercommunalités de Marenne Adour Côte Sud, du Seignanx et des Grands lacs. Ce parc représente 4.5% du parc HLM de la région « Nouvelle-Aquitaine ».

- **Le parc privé potentiellement indigne (données 2013)**

Environ 10 694 logements sont classés potentiellement indignes en 2013, soit un taux d'environ 6%. Ces logements sont principalement situés sur le Grand Dax, sur Mont-de-Marsan Agglomération et sur Marenne Adour Côte Sud.

Toutefois, proportionnellement au parc de résidences principales, sont particulièrement touchés les intercommunalités des Landes d'Armagnac (10.27%), du Pays de Villeneuve en Armagnac Landais (9,81%), du Pays Morcenais (9,09%) et du Coeur de Haute Lande (8.73%).

- **Les copropriétés fragiles**

L'anah a développé un outil de repérage des copropriétés fragiles à partir d'indicateurs statistiques issus du fichier Filocom (situation socio-économique des occupants, état du bâti, positionnement sur le marché, capacité à entretenir la copropriété...).

L'étude réalisée par le CEREMA à partir de l'observatoire de l'Anah identifie dans les Landes 309 copropriétés potentiellement fragiles sur un parc de 3 765 soit 44 141 logements (22% de catégorie A, 32% de catégorie B, 17% de catégorie C et 22% de catégorie D dite potentiellement fragile). Elles se situent majoritairement sur Dax, Mont-de-Marsan, Biscarrosse et Capbreton.

Des études plus approfondies seront nécessaires pour déterminer si ces copropriétés fragiles sont en difficulté.

- **Le parc éligible au programme « Habiter Mieux »**

Selon les données FILOCOM 2015, 40 126 ménages propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'Anah (14 951 modestes soit 37% et 26 075 très modestes soit 63%). Parmi ces ménages, 53 % habitent une maison individuelle construite avant 1975.

2.5 – Les enjeux et objectifs du territoire

Dans un contexte où la population des Landes augmente, le logement représente un enjeu important et doit accompagner cette croissance. Elle doit contribuer également au développement économique tout en favorisant la conservation du patrimoine architectural landais. De plus, le parc ancien nécessite une requalification pour répondre aux enjeux du développement durable et permettre le maintien à domicile des personnes âgées dans de bonnes conditions de vie.

Au 31 décembre 2017, 5 103 demandes de logement sont enregistrées sur le serveur national, pour 1355 attributions dans l'année. A ce jour, les demandes en instance s'élèvent à 7 638. Elles proviennent essentiellement :

- de ménages d'une ou deux personnes,
- de ménages habitant des logements énergivores ou inconfortables,
- de personnes âgées aux revenus modestes occupant des logements non adaptés,

La demande se situe essentiellement sur les territoires du Seignanx, du Grand Dax, de Marenne Adour Côte Sud, de Mont-de-Marsan Agglomération et des Grands Lacs.

Au regard de ces besoins, les principaux objectifs sont :

- d'améliorer la performance énergétique des logements,
- de favoriser l'accessibilité et l'adaptation des logements aux personnes vieillissantes ou handicapées en vue de leur maintien à domicile,
- de cibler l'offre locative sur les territoires à forte tension et dans les centres bourgs et centre ville anciens en dévitalisation.

3 – LA DELEGATION LOCALE DE L'ANAH

3.1 – La commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH) du département des Landes

Conformément à l'article R 321-10 du code de la construction et de l'habitation, la CLAH est constituée de représentants de l'État, des propriétaires, des locataires, d'Action Logement et de personnes qualifiées pour leurs compétences dans les domaines du logement et du social. Elle est consultée sur différents points énumérés par ce même article et repris dans son règlement intérieur.

L'arrêté préfectoral SAH/BH 2017-74 du 12 juin 2017 a modifié la composition de la commission des Landes, fixée initialement par l'arrêté SAH/BH 2016-46 du 31 août 2016. Les membres ont été nommés pour 3 ans.

3.2 – Délégations de signature

Le préfet Monsieur Frédéric PERISSAT, délégué local de l'Agence dans le département, a pris un arrêté nommant Monsieur Thierry MAZAURY, directeur départemental des territoires et de la mer délégué adjoint et a accordé délégation de signature à plusieurs de ses collaborateurs le 5 février 2018.

3.3 – Contacts

Agence Nationale de l'Habitat - Délégation des Landes
Direction départementale des territoires et de la mer
351 boulevard Saint Médard
BP 369
40012 Mont-de-Marsan cedex
Tél : 05 58 51 31 78

Horaires d'ouvertures
Accueil physique: mardi et jeudi de 9h à 12h et de 14h à 16h
Accueil téléphonique : lundi et vendredi de 14h à 16h

courriel : ddtm-anah@landes.gouv.fr

site : <http://www.anah.fr>

4 – BILAN 2017

La commission locale d'amélioration de l'habitat s'est réunie 4 fois au cours de l'année 2017 : les 10 mars, 30 juin, 9 octobre et 13 décembre 2017.

L'enveloppe de crédits pour 2017 s'est élevée à 4 252 284 € (5 601 050 € en 2016), soit moins 24%. En 2017, 593 logements ont été aidés contre 594 logements en 2016.

Le nombre de dossiers de propriétaires occupants a encore progressé puisque ce sont 552 dossiers représentant 552 logements qui ont été aidés en 2017 (en 2016, 511 dossiers ou 511 logements qui ont été instruits). En revanche, 24 dossiers représentant 41 logements de propriétaires bailleurs ont été examinés en 2017 contre 34 dossiers pour 83 logements avaient été examinés en 2016.

Sur ces 593 logements aidés par l'Anah, 142 étaient situés en secteur programmé et 451 en secteur diffus.

Dans le cadre de versements de subventions, 4 252 284 € de subventions ont été engagées par l'Agence comptable (dont 888 161 € au titre du programme « Habiter Mieux »).

Bilan ANAH 2017 (synthèse) :

1 – Consommations de crédits ANAH : Dotations notifiées (4 252 284 €), AE mises en place (4 252 284 €) et subventions engagées (4 252 284 €) - RHI (352 400 € de dotations notifiées et 352 400 € de subventions engagées)

2 – Autres financements gérés par l'Anah (dotations notifiées – AE mises en place – subventions engagées): « Habiter Mieux/FART » : Dotations notifiées (989 160 €), AE mises en place (888 161 €) et subventions engagées (888 161 €)

3 - Dossiers de subventions aux propriétaires (PO – PB) =>

Total : 576 dossiers soit 593 logements avec une subvention Anah engagée de 3 714 083 € (545 en 2016 pour un montant de 3 885 639 €) (2017 : PO = 552 dossiers pour 552 logements + PB = 24 dossiers pour 41 logements)

Secteur programmé (PO – PB) =>

Total : 125 dossiers soit 142 logements avec une subvention Anah engagée de 1 121 425 € (261 en 2016 pour un montant de 2 077 579 €) (2017 : PO = 103 dossiers pour 103 logements + PB = 22 dossiers pour 39 logements)

Secteur diffus (PO – PB) =>

Total : 451 dossiers soit 451 logements avec une subvention Anah engagée de 2 592 658 € (284 en 2016 pour un montant de 1 808 069 €) (2017 : PO = 449 dossiers pour 449 logements + PB = 2 dossiers pour 2 logements)

Prise d'effet des conventions => conventionnement avec travaux 23 – sans travaux 23 (44 pour l'année 2017)

Les priorités(dossiers)

PO : 551 dossiers (indigne et très dégradé : 2, Energie : 408 et autonomie : 141)

PB : 23 dossiers (indigne et très dégradé : 19, Energie : 4 et autonomie : 24)

PB loyers maîtrisés : 34 dossiers

4.1 – Bilan général

La dotation 2017 attribuée au département des Landes par le CRHH du 9 mars 2017 était de 5 387 229 €.

Suite à l'abondement du budget national de l'Anah et au réajustement régional de fin d'année, elle a été portée à 4 252 284 €. Les dotations notifiées ont donc été de 4 252 284 € et les subventions engagées ont été de 4 252 284 (en 2016, 5 601 050 € avaient été notifiées et 4 087 719 € avaient été engagées).

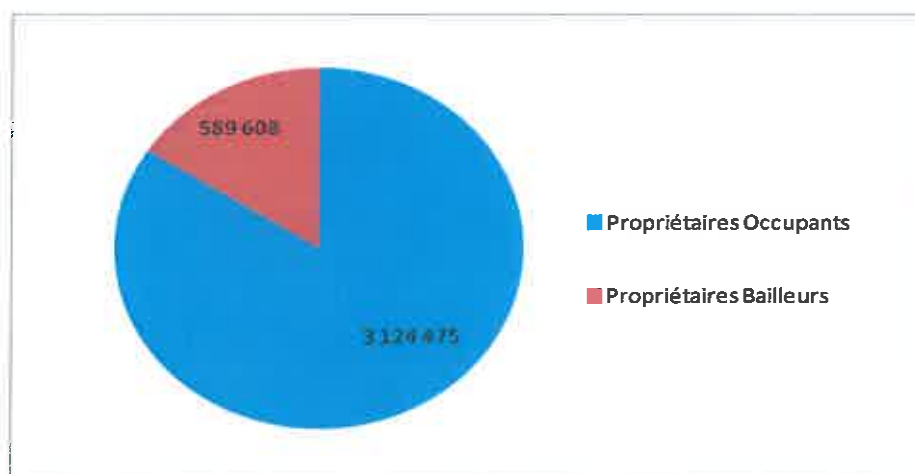
En 2017, au titre de la seule Résorption de l'Habitat Insalubre, 352 400 € de subventions ont été notifiées et engagées. Au titre du programme « Habiter Mieux », 989 160 € de dotations ont été notifiées et 888 161 € de subventions ont été engagées (en 2016, 929 540 € de subventions avaient été notifiées et 674 718 € de subventions avaient été engagées).

Les dossiers de subventions aux propriétaires ont été les suivants :

	Dossiers	Logements	Subventions Anah en €
Total	576	593	3 714 083
PO occupants	552	552	3 124 475
PB Bailleurs	24	41	589 608

Secteur programmé	Dossiers	Logements	Subventions Anah en €
Total	125	142	1 121 425
PO occupants	103	103	561 414
PB Bailleurs	22	39	560 011

Secteur diffus	Dossiers	Logements	Subventions Anah en €
Total	451	451	2 592 658
PO occupants	449	449	2 563 061
PB Bailleurs	2	2	29 597



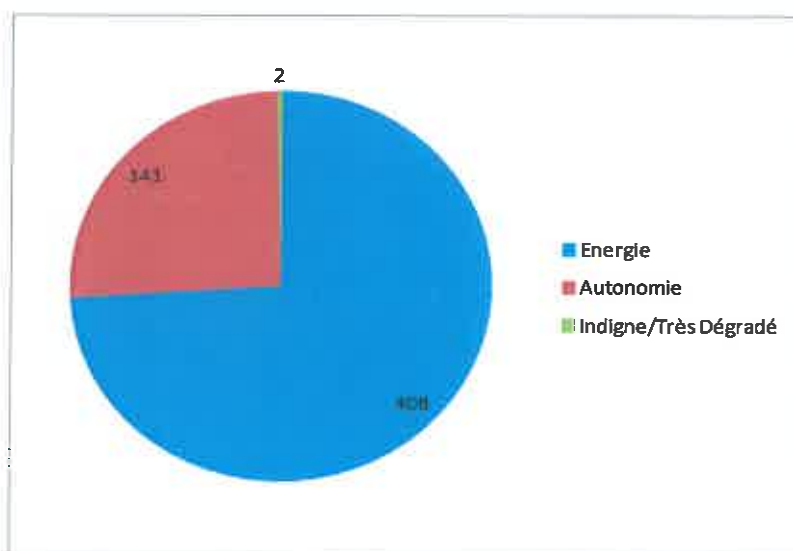
Bilan PO (Propriétaires Occupants)

Energie		Autonomie		Indigne ou très dégradé		Logements subventionnés/ dossiers	Subventions Anah
Objectifs	Réalisé	Objectifs	Réalisé	Objectifs	Réalisé		
394	408	137	141	27	2	552	3 124 475 €

En 2017, en matière d'énergie et d'autonomie (PO), les réalisés ont été supérieurs aux objectifs. En revanche, en ce qui concerne, les PO indignes ou très dégradés, les réalisés sont très inférieurs aux objectifs. Pour mémoire, on notera ici l'augmentation des dossiers et des logements instruits (552 en 2017 contre 511 en 2016) et la légère augmentation des subventions accordées (3 214 475 € contre 2 129 515 €). Entre 2016 et 2017, le nombre de dossiers instruits a augmenté de 8%, le nombre de logements a également augmenté de + 8% et les subventions de + 47%.

Au titre de l'année 2017, ce sont donc 552 dossiers qui ont été instruits pour un montant de subvention versé de 3 124 975 €. En conséquence, le montant de subvention moyenne s'établit comme suit :

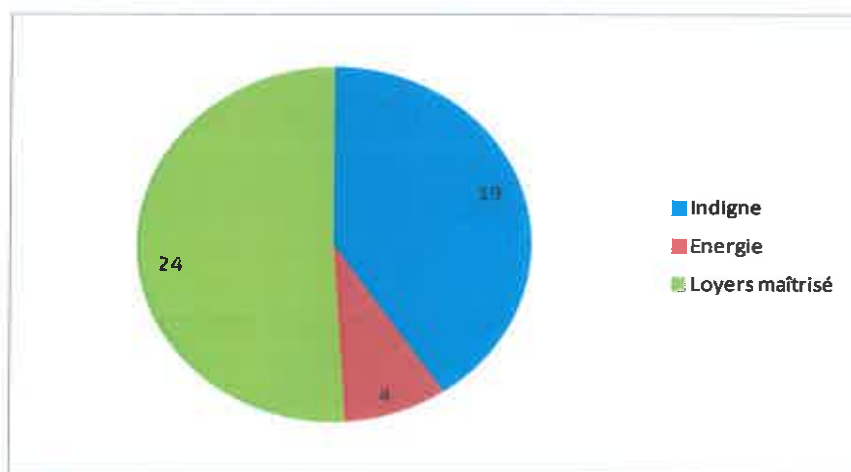
- Indigne et très dégradé : 50 265 € pour 2 logements, soit **25 132 € par logement** ou par dossier,
- Energie –gain énergétique : 2 618 682 € pour 408 logements, soit **6 418 € par logement** ou par dossier,
- Autonomie : 454 028 € pour 141 logements, soit **3 220 € par logement** ou par dossier.



Bilan PB (Propriétaires Bailleurs)

Indigne ou très dégradé	Énergie	Conventionnement Loyers maîtrisés	Logements subventionnés	Dossiers instruits	Subventions Anah
19 dossiers – 32 logements	4 dossiers – 8 logements	24 dossiers - 41 logements	40 (indigne et énergie) et 41 (loyers maîtrisés)	23 (indigne et énergie) et 24 (loyers maîtrisés)	573 526 € (indigne et énergie) et 589 608 € (loyers maîtrisés)

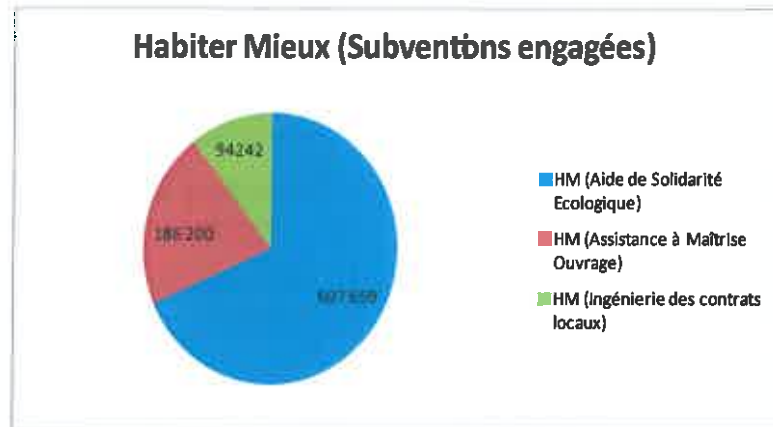
Pour mémoire, on notera ici la baisse des dossiers et des logements instruits (24 dossiers et 41 logements en 2017 contre 34 dossiers et 83 logements en 2016) et la chute des subventions accordées (589 608 € contre 1 756 124 €). Entre 2016 et 2017, le nombre de dossiers instruit a chuté de 29%, le nombre de logements a également baissé de 51% alors que les subventions ont diminué de 66%.



4.2 – Programme « Habiter Mieux »

Le programme « Habiter Mieux » (2017) se décompose comme suit :

- Aide de Solidarité Ecologique (ASE) : 700 874 € de dotations notifiées et 607 659 € de subventions engagées),
- Assistance à Maîtrise d’Ouvrage (AMO) : 189 040 € de dotations notifiées et 186 200 € de subventions engagées)
- Ingénierie des contrats locaux (ING) : 99 246 € de dotations notifiées et 94 242 € de subventions engagées)



	Nombre de dossiers	Logements subventionnés Anah	Gain énergétique moyen (en%)	Travaux éligibles (€ HT)	Subvention Anah	Subvention/ logement (ratio calculé sur les seuls dossiers travaux : hors dossiers ingénierie, humanisation, RHI)
« Habiter Mieux » 2017	412	416	35,3%	657 314 €	2 618 812 €	6 290 €

En 2017, dernière année du programme, 416 logements dont 408 PO et 8 PB ont fait l'objet de travaux de rénovation thermique. Ce sont 2 616 812 € d'aides de l'Anah et du FART qui ont été engagés permettant la mise en chantier de 6 573 147 € de travaux.

4.3 – Opérations animées

En 2017, 5 OPAH et 1 PIG étaient en cours qui ont donné les résultats suivants :

Nom du programme	Propriétaires Occupants		Propriétaires Bailleurs	
	Objectifs	Réalisés	Objectifs	Réalisés
OPAH RU de Mont-de-Marsan	10	1	20	6
OPAH Chalosse Tursan (ex Cap de Gascogne)	52	29	10	0
-OPAH du Grand Dax	58	32	28	23
OPAH de la CC d'Aire-sur-Adour (partie Landes)	12	28	4	3
PIG LHI	15	0	20	0
OPAH revitalisation Villeneuve de Marsan	16	8	5	0

4.4 – Conventonnement

44 conventions ont pris effet en 2017 dont 23 sans travaux correspondant à 44 logements répartis de la façon suivante :

- 10 à loyer intermédiaire,
- 33 à loyer social,
- 1 à loyer très social

4.5 – Contrôles

L'agent de l'unité de veille de la DDTM des Landes affecté aux contrôles Anah a réalisé 193 contrôles sur place au cours de l'année 2017 : 53 PO et 136 PB dont 78 pour conventionnement sans travaux. Un logement peut être contrôlé plusieurs fois.

Des anomalies diverses ont été relevées : surface, décalage entre les devis et les factures, travaux mal réalisés ou non conformes.

Conformément au plan de contrôle validé, la cheffe du bureau de l'habitat a réalisé 58 contrôles de 1^{er} niveau répartis en :

- 35 dossiers PO
- 3 dossiers PB
- 20 dossiers conventions sans travaux

Pour sa part, le chef du service habitat a réalisé 20 contrôles hiérarchiques sur pièces.

4.6 – Communication

La DDTM des Landes a participé en 2017 aux deux salons de l'Habitat organisés dans le département : salon de l'habitat de Dax (avril 2017) et de Mont-de-Marsan (octobre 2017).

4.7 – Actions en faveur de la lutte contre l'habitat indigne

Le Comité technique du PIG LHI s'est réuni à 11 reprises, a été saisi de 83 nouvelles situations dont 55 dossiers de contrôle indécence pour la CAF des Landes sur les territoires de Peyrehorade, St Lons les Mines, Hagetmau, St Sever, Bélus, Oeyregave, Bas-Mauco, Poudenx, Momuy, Cauna, Port de Lanne, Ste Colombe, Hastingués, Monget, Audignon, Orthevielle, Oriste et Tartas.

La commission a décidé la mise en œuvre de 53 constats techniques et 9 diagnostics. 19 dossiers ont été renvoyés vers le droit commun.

Pendant l'année 2017, l'opérateur a procédé à 105 constats techniques, dont 55 contrôles décence CAF (3 diagnostics réalisés pour la CAF).

Comme en 2017, les dysfonctionnements relevés concernent principalement des problèmes d'humidité et d'insuffisance de ventilation ainsi que des installations électriques non sécurisées et de hauteur de garde corps ou d'allèges aux fenêtres.

5 – OBJECTIFS 2018

Les priorités de l'Anah pour 2018 définies par la circulaire C 2018-01 du 13 février 2018 relative aux orientations pour la programmation des actions et des crédits de l'Anah s'inscrivent dans la continuité des années précédentes à savoir :

- **la lutte contre le réchauffement climatique inscrite dans le cadre du Plan Climat : le volet logement attribue de nouvelles ambitions au programme « Habiter Mieux »** avec un objectif fixé de 75 000 logements par an, dont 25 000 logements en copropriété permettant de contribuer durablement à l'éradication des passoires énergétiques occupés par des propriétaires modestes,
- **la lutte contre les fractures territoriales se traduit par le plan « Action coeur de ville** qui a pour ambition de requalifier les centres des villes moyennes ainsi que leur territoire d'influence, par les interventions de l'Agence dans la revitalisation des centres bourgs et des quartiers de la géographie prioritaire de la politique de la ville,
- **la lutte contre les factures sociales :**
 - **au travers du plan « Logement d'abord »** en favorisant l'accès au logement des personnes en difficulté par le développement d'un parc privé à vocation sociale via l'aide aux propriétaires bailleurs avec un objectif de 5 000 logements et une ambition renforcée pour le développement du conventionnement social et très social ;
 - **de la résorption de la vacance des logements ;**
 - **de la réhabilitation des structures d'hébergement** pour 1 000 places ;
 - **de la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé** avec un objectif de 8 950 logements réhabilités et la mise en œuvre d'opérations de l'habitat indigne et très dégradé ;
 - **de l'aide au maintien à domicile des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie par adaptation de leur logement** avec une stabilité de l'objectif à hauteur de 15 000 logements ;
- **la prévention et le redressement des copropriétés notamment dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain** avec un objectif de 15 000 logements, afin d'accélérer le traitement des copropriétés.

5.1 Dotations et objectifs

La déclinaison régionale 2018 en « Nouvelle-Aquitaine » se traduit par une enveloppe globale de 83 712 000 €, dont 10 979 000 € pour les primes « Habiter Mieux » (qui se substituent aux primes FART), soit une baisse de 11.5% par rapport à 2017.

	Dotation initiale Anah (travaux et ingénierie) : 2017	Dotation initiale Anah (travaux et ingénierie) : 2018	Prime Habiter Mieux (2017 : FART)	Prime Habiter Mieux (2018)
Région « Nouvelle-Aquitaine »	79 050 k€	83 712 k€	15 584 k€	10 979 k€

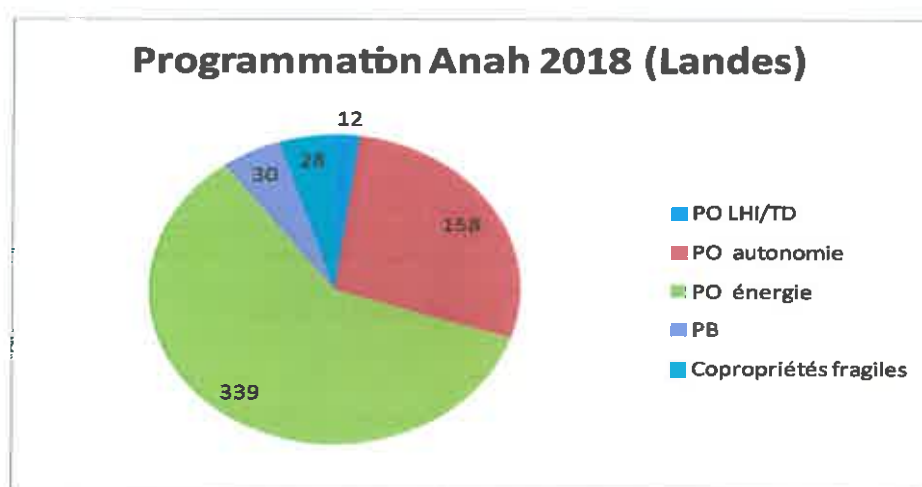
	Objectifs 2018 (en nombre de logements)							
	PB	Dont MOI	PO HI/TD	PO énergie	PO autonomie	Copropriétés en difficulté (objectif indicatif)	Copropriétés fragiles	Habiter Mieux
Région « Nouvelle-Aquitaine »	590	15	550	6 250	1 760	654	600	7 901
Total (objectifs) France métropolitaine	5 000	180	5 000	54 000	15 000	15 000	10 000	75 000

Pour atteindre ces objectifs, l'enveloppe Anah 2018 est de 72 733 000 € (avec une enveloppe Anah hors réserve régionale de 69 905 920 €).

La dotation initiale du département des Landes pour l'année 2018, après constitution d'une réserve régionale, est de 3 275 566 € et de 314 327 € pour le programme habiter mieux. Elle représente 4.68% de l'enveloppe régionale.

Les objectifs assignés au département des Landes, en nombre de logements, sont les suivants :

- PO LHI/TD (propriétaires occupants - lutte contre l'habitat indigne très dégradé) : 12
- PO autonomie (propriétaires occupants) : 158
- PO énergie (propriétaires occupants) : 339
- PB (propriétaires bailleurs) : 30
- Copropriétés fragiles : 28



6 – PRIORITES D'INTERVENTION ET CRITERES DE SELECTIVITE DES PROJETS

6.1 – Généralités

Une subvention n'est jamais acquise de plein droit. Les taux de subvention sont toujours susceptibles d'être minorés.

Le pouvoir décisionnaire d'attribution ou de rejet des demandes est dévolu au délégué de l'Agence dans le département.

Conformément à l'article 11 du RGA, celui-ci apprécie l'opportunité de la prise en compte des travaux envisagés en fonction de l'intérêt économique, social, environnemental et technique du projet, des orientations fixées par le conseil d'administration de l'Anah et des crédits alloués à la délégation.

Par conséquent, en cas d'absence ou d'insuffisance d'intérêt du projet, l'aide de l'Anah peut être refusée, minorée ou soumise à des conditions supplémentaires ayant trait à la consistance du projet ou à des engagements particuliers du propriétaire (durée du conventionnement par exemple).

Sont prioritaires les projets relevant des opérations programmées et des protocoles territoriaux.

Pour les acquisitions récentes de propriétaires occupants, à savoir moins de deux ans à la date de dépôt du dossier, accompagnées de travaux lourds, seuls seront éligibles les logements compris dans le périmètre de l'OPAH de revitalisation du centre-bourg de Villeneuve de Marsan, dans l'OPAH-RU de Mont de Marsan et dans l'OPAH Chalosse Tursan (ex cap de Gascogne) à Saint Sever.

Sont recevables par contre sur tout le territoire les demandes d'aides au titre de la lutte contre la précarité énergétique pour ce même type d'acquisition récente.

Les primo-accédants du parc social public n'ont pas vocation à bénéficier des aides de l'Anah dans la décennie qui suit l'acquisition de leur logement.

Suite à la modification du RGA du 30 septembre 2015, les aides versées par les caisses de retraite des régimes obligatoires et les aides directes aux travaux des caisses d'allocations familiales sont désormais incluses dans le calcul des aides publiques. Toutefois, afin de ne pas pénaliser les ménages les plus modestes, à titre dérogatoire, le montant des aides publiques pourra être porté à 100 % du coût global de la dépense TTC. Cette dérogation s'applique aux ménages aux ressources très modestes pour les travaux d'économie d'énergie et pour les travaux d'autonomie.

Pour les PO aux ressources modestes, le montant des aides publiques sera écrêté à 80 % du montant des travaux.

En référence à la délibération du 25 mars 2016 du conseil d'administration de l'Anah, les PO aux ressources très modestes bénéficiant d'aides au titre du programme habiter mieux ou au titre des travaux pour l'autonomie de la personne pourront solliciter une avance égale au maximum à 50 % du montant prévisionnel de la subvention.

Il convient de préciser le changement d'année de référence pour l'examen des revenus n-1 au lieu de n-2.

L'année 2018 est celle de la généralisation de la dématérialisation des procédures d'aides à l'ensemble des publics. Pour les Landes, ce sera au 3ème trimestre 2018. Le service en ligne de demande d'aide « monprojet.anah.gouv.fr » doit permettre l'amélioration du service rendu par la réduction des délais de traitement des dossiers.

6.2 – La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

La lutte contre l'habitat indigne et dégradé concerne autant les PO que les PB, pour cela la fongibilité des objectifs est maintenue en 2018.

Cette priorité est affichée dans toutes les conventions d'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) en cours sur le département qui comprennent un volet insalubrité, avec le partenariat actif des collectivités.

Pour le secteur diffus, cette thématique est traitée dans le cadre du Programme d'intérêt général (PIG) en cours. La convention signée en 2013 pour 3 ans avec la CAF, le Conseil départemental, la MSA et l'ARS a été prorogée en 2017 pour un an.

Une nouvelle convention de PIG pour 2018 à 2020 est reconduite par l'ensemble des partenaires. Les objectifs pour 2018 sont de 100 constats techniques et 60 diagnostics.

Il est toujours prévu d'organiser une nouvelle journée de sensibilisation des élus afin de les inciter à mettre en oeuvre leur pouvoir de substitution en cas de défaillance du propriétaire et d'utiliser les aides de l'Anah dans le cadre de travaux d'office.

Notion de travaux lourds :

Pour être traité dans le cadre de travaux lourds, le dossier de demande devra comprendre soit la grille d'évaluation de l'insalubrité, soit la grille d'évaluation de dégradation du bâti.

6.3 – La prévention et le redressement des copropriétés en difficulté

Une copropriété ne peut être considérée « en difficulté » qu'à l'issue d'une phase de diagnostic multicritères qui permet d'identifier l'ensemble des caractéristiques de la copropriété ainsi que ses atouts et ses difficultés.

Depuis 2016, la réalisation de ce diagnostic est obligatoire pour toutes les aides aux travaux accordées aux syndicats de copropriétaires.

Traitement des copropriétés fragiles :

conditions d'éligibilité :

- une classification énergétique du ou des bâtiments comprise entre D et G
- un taux d'impayés des charges de copropriété compris entre 8 et 15 % du budget prévisionnel voté pour les copropriétés de plus de 200 lots et entre 8 et 25 % pour les autres

L'aide de l'Anah consiste en :

- un financement de l'ingénierie attribué directement au syndicat de copropriétaires à hauteur de 30 % d'un plafond de 600€ HT par lot d'habitation
- une subvention de 25 % d'un plafond de travaux de 15 000€ HT par lot d'habitation
- une majoration de 500€ par logement de la prime habiter mieux au syndicat de copropriétaire en difficultés, en cas de participation d'une collectivité au financement des travaux pour améliorer le financement des copropriétés.

Enfin, pour pouvoir bénéficier d'une aide de l'Anah, l'immatriculation de la copropriété de plus de 50 lots d'habitation est obligatoire.

6.4 – La lutte contre le réchauffement climatique : le plan climat

Cette action repose sur l'évolution du du programme « Habiter mieux » à compter du 1^{er} janvier 2018. Ce programme reste ouvert aux ménages modestes et très modestes et les conditions d'octroi des aides du programme sont stables (accompagnement, évaluation du gain énergétique et attribution de la prime complémentaire).

Deux offres destinés aux PO sont proposées :

- Habiter mieux sérénité

Cette offre correspond au programme existant. L'accompagnement est obligatoire, il permet l'attribution d'une prime complémentaire et la valorisation des CEE reste une exclusivité de l'Anah.

* pour les PO très modestes : subvention de 50 % des travaux HT d'un montant maximum de 10 000€ complété par la prime Habiter mieux de 10 % des travaux HT (dans la limite de 2000 €)

* pour les PO modestes : subvention de 35 % des travaux HT d'un montant maximum de 7 000€ complété par la prime Habiter mieux de 10 % des travaux HT (dans la limite de 1 600 €)

Ces ménages bénéficient d'une aide forfaitaire de 560 € pour l'AMO

- Habiter mieux agilité

Pour répondre à des situations d'urgence sociale, simplifier l'accès à l'agence pour les artisans et plateformes privées, pour créer une complémentarité avec d'autres sources de financement, une offre simplifiée est créée. Le PO de maison individuelle qui souhaite réaliser une seule nature de travaux parmi les 3 suivantes : isolations de parois opaques verticales - isolation de combles aménagés ou aménageables - changement de chaudière ou système de chauffage, sera aidé par l'agence, sans prime Habiter mieux et à la condition d'avoir recours à une entreprise disposant du label RGE.

En contrepartie, l'anah ne sollicite pas dans ce cas l'exclusivité des CEE et n'exige pas d'accompagnement. Mais si le ménage est accompagné par un opérateur, il bénéficie d'une aide de 150€

* pour les PO très modestes : subvention de 50 % des travaux HT d'un montant maximum de 10 000€

* pour les PO modestes : subvention de 35 % des travaux HT d'un montant maximum de 7 000€

Le programme Habiter mieux Agilité fera l'objet d'une promotion locale par la délégation locale auprès :

- du Point Rénovation Info Service départemental,

- des deux plateformes de rénovation énergétique mis en place dans le département à l'initiative des collectivités,
- des fédérations professionnelles des artisans et entreprises du bâtiment (FFB, CAPEB,...)

Les aides sont accordées par l'Anah au profit des propriétaires occupants, des bailleurs et des syndicats de copropriétés dès lors que les conditions en matière de gain énergétique sont respectées à savoir :

- gain de 25 % pour les propriétaires occupants
- gain de 35 % pour les bailleurs
- gain de 25 % dans les parties communes pour les syndicats de copropriété

La prime « habiter mieux » octroyée aux propriétaires bailleurs et aux syndicats de copropriétaires est forfaitaire :

- 1500€ pour les PB
- 1 500€ par lot d'habitation principale pour les syndicats de copropriétaires

Exclusivité des certificats d'économie d'énergie

Les maîtres d'ouvrage s'engagent à réserver l'exclusivité des CEE générés par leur projet à l'Anah. Les services instructeurs doivent disposer :

- à l'engagement, du formulaire cerfa n°14566 signé par le demandeur
- au paiement, de l'attestation d'exclusivité signé par le professionnel intervenu sur le chantier

Règles locales :

Les travaux de remise aux normes électriques seront pris en compte dans le cadre de dossiers Habiter mieux sous réserve qu'ils soient justifiés par les travaux d'économie d'énergie (installation de radiateurs électriques, VMC etc...)

Ils seront soumis à l'avis de la commission lorsque l'état de l'installation électrique représente un danger pour les occupants.

Sont exclues la prise en charge des climatisations air/air.

6.5 – L'adaptation des logements pour le maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap

Le respect des objectifs est important sur cette action. Une sélectivité des dossiers sera mise en place en fonction des situations d'urgence et du degré d'autonomie du ménage.

En 2015 a été mis en place dans les Landes une Conférence des financeurs regroupant les partenaires agissant pour la prévention de la perte d'autonomie. l'objectif de cette conférence à laquelle est associée la délégation de l'Anah, est de mieux coordonner et développer les actions de prévention collectives et individuelles en direction des personnes de plus de 60 ans.

Rappel des règles locales en matière de travaux d'adaptation :

- Les parois vitrées des espaces douches seront retenues pour un montant maximum de 400 € dans le calcul de l'aide dans la mesure où elles améliorent la luminosité de la pièce et participent à la mise en sécurité de l'occupant.

- Les portes des espaces douches ne seront retenues que si elles répondent à un besoin spécifique lié au handicap de la personne.
- les cabines de douche seront plafonnées à 1500€. Pourront être prises en compte les cabines de douche d'un montant supérieur, à installation rapide, sur justificatifs de la prescription médicale.
- Les travaux de remplacement de volets par des volets roulants électriques ainsi que l'installation de blocs fenêtres-volets seront éligibles dans le cadre de travaux d'adaptation sous réserve de production de justificatifs liés au handicap.
- Les toilettes adaptées au handicap des personnes seront plafonnées à 2 000€.
- Les meubles sous-vasque seront retenus pour un montant maximum de dépenses subventionnables de 300€.
- La surface de la faïence retenue sera limitée au périmètre de l'espace douche multiplié par une hauteur de 2,30m. En tant que de besoin, une surface allant jusqu'à 2m² pourra être retenue au niveau du lavabo.
- les travaux de remise en norme électrique seront pris en compte sous réserve qu'ils soient induits par les travaux d'adaptabilité.

6.6 - Autres travaux

Les dossiers dits « autres travaux » n'ont pas vocation à être subventionnés. Toutefois, pourront être pris en compte les dossiers présentés par des PO très modestes portant sur les travaux suivants :

- travaux sous injonction de mise en conformité des installations d'assainissement non-collectif, lorsque ces travaux donnent lieu à un cofinancement de l'Agence de l'eau ou de la collectivité locale. La subvention sera plafonnée à 2 500 € ;
- travaux en parties communes donnant lieu à subvention individuelle sur la quote-part du copropriétaire afin de faciliter les prises de décisions collectives ;
- travaux en parties privatives donnant lieu à subvention individuelle dans le cas de copropriété en difficulté.

6.7 – Le développement d'un parc à vocation sociale

L'État souhaite accentuer la mobilisation du parc privé à travers l'intermédiation locative dans le cadre du Plan « Logement d'abord » pour faciliter le logement des plus fragiles et favoriser la sortie des structures d'hébergement. Le conventionnement des logements de PB reste un des outils mis à disposition de ce plan.

En 2018 les aides aux propriétaires bailleurs seront ciblées prioritairement sur les territoires couverts par des programmes opérationnels à fort enjeu soit l'OPAH de revitalisation du centre-bourg de Villeneuve de Marsan et l'OPAH-RU de Mont de Marsan.

Seront également éligibles les projets situés en opération programmée avec une priorité pour les territoires où la demande locative est la plus prégnante, notamment lorsqu'elle est exprimée par des ménages en grande difficulté, ainsi que sur les territoires en déprise sur lesquels il y a intérêt à renforcer l'attractivité et ayant élaboré un projet de développement durable du territoire (PLUI, PLH...).

Les projets situés hors opération programmée mais sur des territoires où la demande locative est prégnante pourront faire l'objet d'une aide de l'Anah en fin d'année sous réserve de disponibilités financières.

Le dispositif fiscal « Louer abordable » associé au conventionnement avec et sans travaux mis en place en 2017 est applicable sans restriction aux communes en zone **B** et sous condition de la mise en place d'une intermédiation locative en zone C. Le dispositif de la prime d'intermédiation locative (PIL – 1000 € par logement) est prorogé pour 5 ans avec toutefois une modification du périmètre puisqu'elle n'est plus mobilisable en zone C.

Même si le conventionnement n'ouvre plus droit à un avantage fiscal en zone C, sauf en cas de recours à de l'intermédiation locative sociale, la conclusion d'une convention reste obligatoire pour pouvoir bénéficier d'une subvention pour travaux.

Le dispositif de réservation des logements financés ou conventionnés entre 2015 et 2017 se poursuit au profit d'Action Logement Service et la captation des logements pourra intervenir jusqu'en 2020.

Concernant la maîtrise d'ouvrage d'insertion, ne seront éligibles que les projets issus de territoires où aura été identifié un besoin en logements d'insertion non couverts par les organismes HLM ou un gisement de logements vacants dégradés ou répondant à une situation de mal-logement nécessitant une réponse adaptée. S'agissant d'opérations en bail en réhabilitation sur des logements communaux, un travail de concertation entre l'organisme agréé maître d'ouvrage, la commune et la délégation de l'Anah devra être mis en œuvre avant définition du projet.

Une mixité sera recherchée pour les opérations comportant au moins 6 logements : à partir de ce seuil, la délégation locale limitera les aides à 50 % des logements réhabilités sauf s'il est observé une forte tension sur l'offre locative sociale sur la commune.

La durée du conventionnement pourra allongée à 12 ans pour toute opération entraînant une subvention supérieure à 25 000€ pour un logement ou supérieure à 50 000 € pour plus de 5 logements.

Performance énergétique : Après travaux, le logement devra atteindre une classe énergétique D au minimum.

Travaux exclus : les climatisations air/air.

Décence des logements :

Les logements subventionnés à destination de la location doivent répondre aux caractéristiques du logement décent, au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et aux règles ci-dessous :

- une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un WC et un équipement pour la toilette corporelle comprenant une baignoire ou une douche, alimenté en eau froide et eau chaude et muni d'une évacuation des eaux usées
- le logement doit disposer au moins d'une pièce principale ayant une surface habitable au moins égale à 9 m² et une hauteur sous plafond au moins égale à 1,80 m ; par ailleurs, aucune des pièces principales ne doit avoir une surface *inférieure* à 7 m² avec en tous points une hauteur sous plafond au moins égale à 1,80 m.
- l'éclairage naturel d'une pièce principale doit être suffisant pour permettre, par temps clair, l'exercice de l'activité normale de l'habitat sans le recours à la lumière artificielle.
- une vue à l'horizontale est exigée dans les pièces à vie (a minima dans le séjour)

Concernant le calcul du plafond de travaux, si les critères ci-dessus sont respectés, le plafond de travaux est calculé sur la base de la surface du logement dont la hauteur est supérieure à 1,80 m. Par contre, dans le cas où les pièces ne respecteraient pas la surface minimum de 7 m² à 1,80m, leur surface ne sera pas prise en compte dans le calcul du plafond de travaux.

Maîtrise d'oeuvre

Une mission de maîtrise d'œuvre complète réalisée par un professionnel est exigée :

- pour tout projet dont le montant des travaux est supérieur à 100 000 € HT
- en cas d'arrêt d'insalubrité
- en cas de péril
- en cas de forte dégradation constatée par la grille Anah
- pour tout projet de transformation d'usage

Cette maîtrise d'œuvre complète recouvre des missions de diagnostic technique, de conception et définition du programme, de direction et contrôle d'exécution des travaux effectués par les entreprises, ainsi que de pilotage et de coordination du chantier. Le maître d'œuvre devra disposer des assurances responsabilités requises par la profession. Dans tous les cas, une copie du contrat de maîtrise d'œuvre et de la note d'honoraires seront demandés.

Transformation d'usage :

Les travaux de transformation d'usage sont réservés :

- à des locaux situés en centre ancien de centre bourg et centre ville dans un objectif de revitalisation
- ou en zone tendue afin de créer une offre nouvelle et concourir à la maîtrise de l'étalement urbain.

Restructuration ou division de logements :

La création de logements par transformation d'usage, division d'un logement ou redistribution de logements est acceptée si la surface des logements créés est supérieure ou égale à 50m². Une tolérance est possible pour cause de contraintes techniques, ou si l'opportunité de réaliser des logements de taille inférieure sur le territoire est avérée.

7 – MODULATIONS DES LOYERS

7.1 – Définition des zones

Un zonage a été défini lors de l'établissement du barème local par décision du 8 avril 2008, en fonction d'une étude locale des niveaux de loyers basée sur l'observation de données issues de professionnels de l'immobilier, de Clameur et des petites annonces qui avait permis de définir une subdivision par zones. Il a fait l'objet d'une révision en 2016

La loi n°2016-1918 du 129 décembre 2016 de finances rectificative pour 2016 institue un nouveau dispositif fiscal appelé « louer abordable » et supprime les niveaux de loyers dérogatoires à niveau social et très social.

Les zones locales sont modifiées comme suit (annexe 1) :

- zone 1 : les communes en zone B1
- zone 2 : les communes en zone B2
- zone 3 : les communes en zone C de la CC Maremne Adour Côte Sud et de la CC du Seignanx
- zone 4 : les communes en zone C de la CA Mont de Marsan agglomération, de la CA du Grand Dax, de la CC des Grands Lacs et de la CC de Mimizan.

Aucun loyer intermédiaire ne peut s'appliquer en dehors de ces zones.

7.2 – Loyers plafonds

Loyer intermédiaire : En application de la note de la DG de l'Anah du 18 décembre 2014, le plafond de loyer d'un logement varie désormais en fonction de sa surface fiscale, par application d'un coefficient multiplicateur.

Ce coefficient est calculé selon la formule suivante :

$$0,7 + 19IS$$

(S étant la surface fiscale du logement)

Le résultat obtenu est arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut excéder 1,20

	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4
Loyer intermédiaire	10,07	8,75	8,30	8,10

Exemple pour un logement de 120 m² à Mazerolles (zone 4)

coefficient multiplicateur = $0,7 + 19/120$

$$= 0,7 + 0,15$$

$$= 0,85$$

valeur de base : $8,10 \times 0,85 = 6,90$

loyer = $120\text{m}^2 \times 6,90\text{€} = 828 \text{€}$

Les loyers à niveau social et très social demeurent fixés dans les conditions ordinaires par l'avis annuel sur les loyers de la DHUP. A ce jour, les valeurs 2017 s'appliquent.

	Zone 1- B1	Zone 2 - B2	Zone 3 et 4 -C
Loyer social	7,80	7,49	6,95
Loyer très social	6,07	5,82	5,4

8 – LES PROGRAMMES EN COURS ET A VENIR

L'OPAH-RU du coeur de ville de Mont de Marsan a commencé le 1^{er} janvier 2017 pour 5 ans . L'objectif annuel est de 10 PO et 20 PB.

L'OPAH du Grand Dax est terminée depuis fin février 2018.

L'OPAH de la Communauté de communes d'Aire sur Adour se termine en juillet 2018. L'objectif annuel reste de 12 PO et 4 PB. L'objectif PO a été atteint mais pas l'objectif PB..

L'OPAH sur la Communauté de communes Chalosse Tursan :

-sur l'ex-territoire du Cap de Gascogne, elle s'étend sur la période 2017-2019 et a pour objectif annuel 52 PO et 10 PB

-sur l'ex-territoire du Tursan, elle va démarrer fin avril-début mai 2018 pour 3 ans avec pour objectif annuel 30 PO et 5 PB.

L'OPAH de revitalisation de Villeneuve de Marsan de juin 2017 à juin 2023. L'objectif annuel est de 16 PO et 3 PB.

9 – LE PLAN ANNUEL DE CONTRÔLE

- Contrôles sur place :

La DDTM effectuera les contrôles sur place suivants

- 10 % des dossiers PO et 100 % dossiers PB avant paiement
- 100 % des logements faisant l'objet d'une convention sans travaux

Des contrôles avant engagement pourront également être diligentés

- Contrôle de premier niveau : en fonction de l'arrivée du chef de bureau

Proportion de dossiers devant être contrôlés par le chef du bureau habitat :

PO	PB	Conv sans travaux
5 %	20%	50 %

- Contrôle hiérarchique : 20 dossiers

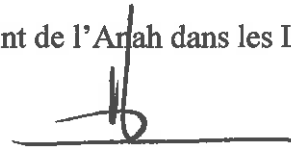
Les contrôles seront effectués en suivant l'instruction du 29 février 2012.

10 – LA COMMUNICATION

La délégation locale de l'Anah et les partenaires développeront les actions traditionnelles de communication relatives à la lutte contre l'habitat indigne dans le cadre du PIG départemental

Mont-de-Marsan, le

Le délégué-adjoint de l'Anah dans les Landes

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'T' and 'M' followed by a horizontal line.

Thierry MAZAURY

ANNEXE 1 : Tableau de synthèse des aides de l'Anah dans le département des Landes

1.1 – Propriétaires bailleurs

Deux conditions communes à tous les projets :

- le logement doit être conventionné avec l'Anah
- le logement doit atteindre un niveau de performance énergétique après travaux correspondant au minimum à l'étiquette D (230kWh/m² par an) sauf dérogation.

Type de projet	Justificatifs de l'appréciation du projet	Plafond de travaux taux maximum de subvention
Travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	-arrêté d'insalubrité ou de péril -grille d'insalubrité (coeff>0,35) -grille d'évaluation de dégradation (>0,55)	1 000€ HT/m ² de surface utile* X 35 %
Travaux d'amélioration		
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	-arrêté d'insalubrité ou de péril -grille d'insalubrité (0,3<coeff<0,4) -arrêté pris en application des articles L. 129-1 et suivants du CCH (travaux de sécurité des équipements communs) ou L. 1334-2 du CCH (suppression du risque saturnin) -CREP plomb (article L 1334-5 du CCH)	750€ HT/m ²
Travaux d'autonomie des personnes	-décision CDAPH ou évaluation en Groupe Iso-resource (GIR) et -rapport d'ergothérapeute ou -diagnostic autonomie ou -évaluation réalisée lors de la demande de Prestation de compensation du handicap (PCH)	de surface utile X 35 %
Travaux de réhabilitation d'un logement dégradé	-grille d'évaluation de dégradation (0,35<ID<0,55)	750€HT/m ²
Travaux d'amélioration de la performance énergétique	-grille d'évaluation de dégradation (ID<0,35) -gain énergétique >35 %	
Travaux suite à procédure RSD ou contrôle décence	-situation de non-conformité au RSD ayant donné lieu à prescription -situation de non-décence suite à contrôle CAF ou MSA	
Travaux pour transformation d'usage	-transformation d'un local en logement -transformation en pièce habitable d'un local attenant au logement	de surface utile* X 25 %

* : dans la limite de 80 m²

1.2 – Propriétaires occupants

Deux catégories de ménages sont éligibles aux aides de l'Anah. Cette distinction permet de définir le taux maximum de subvention dont les ménages peuvent bénéficier pour leur projet de travaux.

Le montant des ressources à prendre en considération est la somme des revenus fiscaux de référence de l'année N-2 de toutes les personnes qui occupent le logement.

Les plafonds de ressources applicables à compter du 1er janvier 2018 sont les suivants :

Nombre de personnes	Ménages très modestes	Ménages modestes
1	14 508	18 598
2	21 217	27 200
3	25 517	32 710
4	29 809	38 215
5	34 121	43 742
Par personne supplémentaire	+ 4 301	+ 5 510

Type de projet	justificatifs	bénéficiaires	Plafond de travaux taux de subvention
Travaux lourds pour réhabiliter un logement insalubre ou très dégradé	-arrêté d'insalubrité ou de péril -grille d'insalubrité (coeff>0,4) -grille de dégradation (>0,55) -évaluation énergétique obligatoire	modestes et très modestes	50 000€ HT X 50 %
Travaux d'amélioration			
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	-arrêté d'insalubrité ou de péril -grille d'insalubrité (0,3<coeff<0,4) -arrêté pris en application des articles L 129-1 et suivants du CCH (travaux de sécurité des équipements communs) ou L1334-2 du CCH (suppression du risque saturnin) -CREP plomb (article L 1334-5 du CCH)	modestes	20 000€ HT X 20 % ou 35 %
		très modestes	20 000€ HT X 50 %
Travaux pour l'autonomie de la personne	-décision CDAPH ou -évaluation en Groupe Iso-ressource (GIR) et -rapport d'ergothérapeute ou -diagnostic autonomie ou -évaluation réalisée lors de la demande de Prestation de compensation du handicap (PCH)	modestes	20 000€ HT X 35 %
		très modestes	20 000€ HT X 50 %
Travaux d'amélioration énergétique	gain énergétique >25 %	modestes	20 000€ HT X 35 %
		très modestes	20 000€ HT X 50 %

ANNEXE 2 : Zonage

Zone 1 : Angresse, Bénesse-Maremne, Biscarrosse, Capbreton, Labenne, Ondres, Saint-André-de-Seignanx, Saint-Martin-de-Seignanx, Saint-Vincent-de-Tyrosse, Saubion, Seignosse, Soorts-Hossegor, Tarnos et Tosse

Zone 2 : Dax, Mont-de-Marsan, Narrosse, Orx, Saint-Barthélémy, Saint-Paul-lès-Dax, Saint-Pierre-du-Mont, Saint-Vincent-de-Paul, Sanguinet, Seyresse, Soustons

Zone 3 :

Zone C de Maremne Adour Côte Sud : Azur, Josse, Magescq, Moliets-et-Mâa, Saint-Geours-de-Maremne, Saint-Jean-de-Marsacq, Saint-Martin-de-Hinx, Sainte-Marie-de-Gosse, Saubrigues, Vieux-Boucau

Zone C du Seignanx : Biarrotte, Biaudos, Saint Laurent de Gosse

Zone 4 :

Zone C du Grand Dax : Angoumé, Bénesse-lès-Dax, Candresse, Gourbera, Herm, Heugas, Mees, Oeyreluy, Rivière-Saas-et-Gourby, Saugnac-et-Cambran, Saint-Pandelon, Siest, Tercis-les-Bains, Théthieu, Yzosse

Zone C des Grands Lacs : Gastes, Parentis-en-Born, Sainte-Eulalie, Ychoux

Zone C de la CC de Mimizan : Aureilhan, Bias, Mézos, Mimizan, Pontenx-les-Forges, Saint-Paul-en-Born

Zone C de Mont-de-Marsan Agglomération : Benquet, Bostens, Bougues, Bretagne-de-Marsan, Campagne, Campet-et-Lamolère, Gaillères, Geloux, Laglorieuse, Luchardez-et-Bargues, Mazerolles, Pouydesseaux, Saint-Avit, Saint-Martin-d'Oney, Saint-Perdon, Uchacq-et-Parentis.

ANNEXE 3 : Définition des surfaces

1 - Surface habitable :

La surface habitable du logement s'entend de celle mentionnée à l'article R 111-2 du code de la construction et de l'habitation. Elle est composée de la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m ».

2 – La surface fiscale :

La surface fiscale est définie par l'article 2 duodecimes de l'annexe III du code général des impôts comme la surface habitable augmentée de la moitié des annexes énumérées par décret, dans la limite de 8m² par logement.

3 – Annexes :

Il s'agit des surfaces réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 m. Elles comprennent les caves, les sous-sols, les remises, les ateliers, les séchoirs et celliers extérieurs au logement, les resserres, les combles et greniers aménageables, les balcons, les loggias, les vérandas et, dans la limite de 9m², les parties des terrasses accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré.

Garages attenants au logement :

La surface des emplacements de stationnement et des garages n'est pas prise en compte pour la détermination du loyer plafond, étant donné que ces lieux ne constituent pas des locaux à usage d'habitation.

Cela étant, compte tenu des difficultés à distinguer, dans les maisons individuelles, les parties des annexes affectées à usage de stationnement de celles effectivement utilisées à usage d'annexes (celliers notamment), il sera considéré que le stationnement du véhicule mobilise forfaitairement 12m², le surplus étant décompté à 50 % en tant que surface annexe entrant dans le calcul de la surface fiscale.

Cette mesure ne vaut que pour les locaux accessibles à un véhicule.

Greniers aménageables :

Leur prise en compte parmi les surfaces annexes suppose qu'ils soient normalement accessibles et utilisables, ce qui ne saurait être le cas s'il n'existe qu'une simple trappe de visite ou une échelle de meunier.

Annexes extérieures au logement : séchoirs et celliers

La surface des celliers et séchoirs est décomptée en tant que surface annexe quand ces pièces sont extérieures au logement, c'est-à-dire quand on ne peut y pénétrer directement depuis le reste du logement et que, pour y accéder, on est obligé de passer par un milieu extérieur, jardin, coursive ou partie commune en collectif.

Loyers accessoires des garages et des jardins :

Les garages extérieurs au logement, les places de stationnements et les jardins peuvent faire l'objet de loyers accessoires dans la limite de

- Garage individuel

loyer conventionné social : 30€

loyer conventionné très social : 25€

- Garage collectif couvert et fermé :

loyer conventionné social : 15 €

loyer conventionné très social : 10€

- Stationnement couvert :

loyer conventionné social : 10€

loyer conventionné très social : 5€

- Jardin (supérieur à 50 m²):

loyer conventionné social : 20€

loyer conventionné très social : 15€